Vente de terrains boisés, mode d'emploi

Afin de réunifier les forêts françaises, la loi du 27 juillet 2010 modifiée par la loi du 22 mars 2012, a instauré un droit de préférence au profit des propriétaires de terrains boisés contigus d'une superficie inférieure à quatre hectares.

Le projet de loi dite « Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » actuellement en discussion à l'Assemblée Nationale et au Sénat, apporte quelques aménagements au droit de préférence.

Le droit de préférence concerne tous les biens vendus d'une superficie totale inférieure à 4 ha, en nature de bois, taillis, futaie, peupleraie, oseraie, landes boisées. Pour le calcul, il est retenu, s'il y a plusieurs parcelles, la superficie totale vendue. Seule la nature cadastrale détermine si la parcelle est boisée.

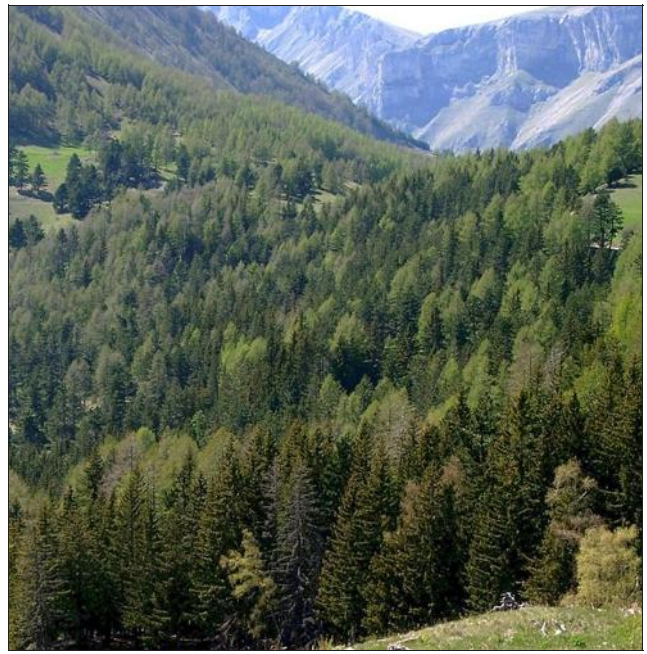
Sont exclues les ventes : de terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale (on retient la nature réelle du terrain) ; de propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature de bois et des biens bâtis ou non.

Le droit de préférence ne s'applique pas pour toutes les ventes

La parcelle contiguë est celle qui touche la parcelle vendue. La contiguïté n'est pas rompue par un cours d'eau non domanial, un chemin d'exploitation, une limite administrative. Ne sont pas contigus les bois séparés par une route départementale, nationale, une autoroute, une voie ferrée.

Le droit de préférence ne s'applique pas pour la vente au profit : d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts, des proches (conjoint, partenaire de PACS, concubin, parent ou allié jusqu'au 4e degré), d'un coïndivisaire, du nu-propriétaire (bien vendu en usufruit), ou de l'usufruitier (bien vendu en nue-propriété), d'un exploitant de carrière ou d'un propriétaire de terrain à usage de carrière lorsque la parcelle vendue est située dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

Le bénéficiaire est le propriétaire d'une parcelle boisée contiguë à celle vendue.



La « loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » a créé un droit de préférence au profit des communes. Si un ou plusieurs propriétaires ainsi que la commune sur laquelle se trouve la propriété vendue, exercent le droit de préférence, le vendeur choisit la personne à laquelle il souhaite vendre. Archives DL

L'auteur de la notification est le vendeur. Elle contient le prix et les conditions de la vente. Le notaire ne peut la prendre en charge que s'il est expressément mandaté. Elle est faite : par lettre recommandée avec A.R. ou remise contre récépissé, aux propriétaires des parcelles boisées contiguës ; ou par voie d'affichage en mairie durant un mois (désormais réservée au cas où 10 propriétaires voisins ou plus sont concernés) et publication d'un avis dans un journal d'annonces légales. Le propriétaire a deux mois pour répondre. Si plusieurs bénéficiaires exercent le droit de préférence, le vendeur doit choisir un acquéreur et engage sa responsabilité s'il refuse d'en désigner un.

L'acte authentique doit être signé dans un délai, porté de deux à quatre mois par la « loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt », dès que le bénéficiaire déclare exercer son droit.

L'absence de respect de ce droit est la nullité de la vente. Les dispositions prévues par la loi d'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt concernant le droit de préférence de terrains boisés, seront applicables le lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.
À consulter : http://chambre-38.notaires.fr/www.chambre-drome.notaires.fr/www.cr-grenoble.notaires.fr/chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr.

>> DIMANCHE PROCHAIN PROXIMITÉ ET CONTIGUÏTÉ DE PROPRIÉTÉS VOISINES